

Årsredovisning
för
RZ Fastigheter i Karlstad AB
556933-8030
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i RZ Fastigheter i Karlstad AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 27 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Karlstad den 27 juni 2025

Marie Mattsson

Marie Mattsson

Årsredovisning
för
RZ Fastigheter i Karlstad AB
556933-8030
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för RZ Fastigheter i Karlstad AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Karlstad.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till RZ-gruppen AB, org nr 556463-6073 med säte i Göteborg. Moderbolaget upprättar koncernredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 950	8 825	7 575	7 696	7 262
Resultat efter finansiella poster	2 768	3 939	3 664	3 564	3 126
Balansomslutning	46 377	45 859	45 169	39 728	38 980
Soliditet (%)	38	34	27	24	17

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	9 060 984	2 190 061	11 301 045
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 190 061	-2 190 061	0
Årets resultat			1 407 573	1 407 573
Belopp vid årets utgång	50 000	11 251 045	1 407 573	12 708 618

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 251 045
årets vinst	1 407 573
	12 658 618
disponeras så att i ny räkning överföres	12 658 618
	12 658 618

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		7 949 689	8 824 919
		7 949 689	8 824 919
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 132 327	-1 943 881
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 201 096	-2 086 989
		-4 333 423	-4 030 870
Rörelseresultat		3 616 266	4 794 049
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	355 010	256 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 203 210	-1 112 059
		-848 200	-855 165
Resultat efter finansiella poster		2 768 066	3 938 884
Bokslutsdispositioner	4	-960 000	-1 157 000
Resultat före skatt		1 808 066	2 781 884
Skatt på årets resultat	5	-400 493	-591 823
Årets resultat		1 407 573	2 190 061

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

40 710 016

39 172 198

40 710 016

39 172 198

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

7

4 930 000

5 220 000

4 930 000

5 220 000

Summa anläggningstillgångar

45 640 016

44 392 198

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

438 520

417 691

Aktuella skattefordringar

150 150

0

Övriga fordringar

61 357

1 138

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

87 366

116 822

737 393

535 651

Kassa och bank

0

931 282

Summa omsättningstillgångar

737 393

1 466 933

SUMMA TILLGÅNGAR

46 377 409

45 859 131

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 251 045	9 060 984
Årets resultat		1 407 573	2 190 061
		12 658 618	11 251 045
Summa eget kapital		12 708 618	11 301 045
Obeskattade reserver	8	6 081 000	5 121 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	3 144 837	3 342 798
Summa avsättningar		3 144 837	3 342 798
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10 12	20 234 500	21 411 500
Skulder till koncernföretag		0	1 199 789
Summa långfristiga skulder		20 234 500	22 611 289
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	11	762 044	0
Skulder till kreditinstitut	12	1 290 000	1 403 000
Leverantörsskulder		692 950	150 420
Skulder till koncernföretag		1 418 139	1 627 175
Övriga skulder		700	253 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		44 621	48 950
Summa kortfristiga skulder		4 208 454	3 482 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 377 409	45 859 131

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10-25 år
Markanläggningar	20 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	24 500 000	24 500 000
	24 500 000	24 500 000

Not Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till RZ-Gruppen AB, org nr 556463-6073 med säte i Göteborg.
Moderbolaget upprättar koncernredovisning.

Moderbolaget i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är RZ Pervision AB (556370-1043) med säte i Göteborg.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	324 078	233 343
Övriga ränteintäkter	30 932	23 551
	355 010	256 894

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-110 988	-152 229
Övriga räntekostnader	-1 092 222	-959 830
	-1 203 210	-1 112 059

2025072310638

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	-960 000	-1 270 000
Återföring av periodiseringsfonder	0	113 000
	-960 000	-1 157 000

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-598 454	-789 783
Förändring av uppskjuten skatt	197 961	197 960
Totalt redovisad skatt	-400 493	-591 823

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 039 493	52 452 637
Inköp	3 738 914	3 586 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 778 407	56 039 493
Ingående avskrivningar	-16 867 295	-14 780 306
Årets avskrivningar	-2 201 096	-2 086 989
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 068 391	-16 867 295
Utgående redovisat värde	40 710 016	39 172 198

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 220 000	5 510 000
Omklassificeringar till kortfristiga koncernfordringar	-290 000	-290 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 930 000	5 220 000
Utgående redovisat värde	4 930 000	5 220 000

Not 8 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2019	480 000	480 000
Periodiseringsfond 2020	1 022 000	1 022 000
Periodiseringsfond 2021	1 133 000	1 133 000
Periodiseringsfond 2022	1 216 000	1 216 000
Periodiseringsfond 2023	1 270 000	1 270 000
Periodiseringsfond 2024	960 000	0
	6 081 000	5 121 000

Not 9 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatt på infusionerat koncernmässigt övervärde i byggnad & mark		
Belopp vid årets ingång	3 342 798	3 540 758
Under året återförda belopp	-197 961	-197 960
	3 144 837	3 342 798

Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga lån till kreditinstitut som förfaller senare än fem år	15 074 500	15 799 500
	15 074 500	15 799 500

Not 11 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	0
Uttnyttjad kredit uppgår till	762 044	0

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 21 524 500 kronor (22 814 500 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 234 500	21 411 500
	20 234 500	21 411 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 290 000	1 403 000
	1 290 000	1 403 000

Karlstad den 27 juni 2025



Marie Mattsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 juni 2025



Sören Maxén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i RZ Fastigheter i Karlstad AB

Org.nr 556933-8030

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RZ Fastigheter i Karlstad AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RZ Fastigheter i Karlstad ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till RZ Fastigheter i Karlstad AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för RZ Fastigheter i Karlstad AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till RZ Fastigheter i Karlstad AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 27 juni 2025



Sören Maxén
Auktoriserad revisor